Königstein im Taunus – Königstein

Doppelhaushälfte mit Weitblick: Natur und Burgkulisse inklusive

Property ID: 24003025

PURCHASE PRICE: 775.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 153,6 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 294 m^2

Property ID: 24003025 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24003025 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

At a glance

Property ID	24003025
Living Space	ca. 153,6 m²
Roof Type	Mansard roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1987
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	775.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2012
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24003025 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	14.11.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	95.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1987

Property ID: 24003025 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

The property

Property ID: 24003025 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

The property

Property ID: 24003025 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

The property

Property ID: 24003025 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

The property

Property ID: 24003025 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

The property

Property ID: 24003025 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

The property

Property ID: 24003025 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

A first impression

Charmante Doppelhaushälfte in Königstein mit unverbaubarem Blick

Diese charmante Doppelhaushälfte in begehrter Königsteiner Lage aus dem Baujahr 1987 vereint gemütliches Wohnen mit einem traumhaften Blick – unter anderem auf die Königsteiner Burg und das angrenzende Wasserschutzgebiet. Das kompakte Grundstück von ca. 294 m² bietet dank der erhöhten Lage eine unvergleichliche Aussicht und viel Privatsphäre.

Mit ca. 154 m² Wohnfläche erstreckt sich das Haus über drei Etagen und bietet ein gut durchdachtes Raumkonzept. Große Fenster – teils bodentief – lassen viel Licht herein und schaffen ein freundliches, offenes Ambiente. Die Wohnbereiche sind teils mit Fliesen und Teppichböden ausgestattet, die ein behagliches Raumgefühl vermitteln. Der großzügige Elternbereich im Obergeschoss bietet mit ca. 5x5 Metern viel Platz und Komfort.

Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche samt Miele-Geräten ausgestattet, die etwa 2-5 Jahre alt sind. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort im Familienalltag. Im Gartengeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung, die sich bei Bedarf mit einem separaten Eingang und eigener Küche abtrennen lässt – eine flexible Lösung für Gäste, Familienangehörige oder eine Vermietung.

Eine Gasheizung aus dem Jahr 2012 versorgt das Haus zuverlässig. Für eine zeitgemäße Energienutzung bietet das Gebäude die Möglichkeit, erneuerbare Energiequellen problemlos nachzurüsten. Eine Garage und ein Stellplatz direkt vor dem Haus runden das Angebot ab und bieten ausreichend Parkmöglichkeiten.

In dieser Immobilie vereinen sich Wohnqualität und eine erstklassige Lage in Königstein. Machen Sie sich selbst ein Bild und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Property ID: 24003025 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Details of amenities

•Unverbaubarer Blick (u.a. auf die Königsteiner Burg und Wasserschutzgebiet)
•Kompaktes Grundstück

•Massive Bauweise
•Einbauküche mit erneuerten Miele Geräten
•Zeitgemäßer Grundriss
•Viele Fenster, überwiegend auch bodentief
•Außenterrassen
•2 Badezimmer
•Einliegerwohnung (kann wieder mit Küche und seperatem Eingang abgetrennt werden)
•Großer Elternbereich (ca. 25 qm)
•Gasheizung aus 2012
•1 Garage
•1 Stellplatz direkt vor dem Haus

Property ID: 24003025 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

All about the location

Dank seiner herrlich landschaftlichen und naturverbundenen Lage zählt Königstein zu den besten Wohnstandorten des Rhein-Main-Gebietes – 20km nordwestlich von Frankfurt (Fahrtzeit ca. 30 Minuten) im Taunus gelegen. Die Königsteiner Burg gehört zu den imposantesten Burgruinen Deutschlands, die historische Altstadt mit ihren Geschäften und Gaststätten lädt zum Einkaufen und Verweilen ein. Königstein ist ein heilklimatischer Luftkurort mit zahlreichen Erholungs– und Freizeitmöglichkeiten; neben dem Kur– und Heilbad werden diverse Therapie– und Sportmöglichkeiten angeboten. Mit einer Grundschule sowie drei Gymnasien und zwei Privatschulen genießt Königstein den Ruf als Schulstadt. Zahlreiche Villenviertel mit namhafter Prominenz machen den Kurort auch über den Taunus hinaus bekannt. In den letzten Jahrzehnten zogen viele wohlhabende Städter aus der hektischen Bankenmetropole Frankfurt in diese malerische Taunusgemeinde. Zu Königstein gehören die Stadtteile Falkenstein unterhalb des Altkönigs und der Falkensteiner Burgruine, das im Woogtal gelegene Schneidhain und Mammolshain mit traumhaftem Blick über Frankfurt.

Property ID: 24003025 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.11.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 95.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24003025 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein
Tel.: +49 6174 - 25 57 0
E-Mail: koenigstein@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com